

法律상담

他人名義 가옥에 傳貰

【문】집주인이 아닌 세든 A라는 사람과 인수인계를 하고 전세금 2백만원에 이사를 하게되었습니다.

그런데 이집은 먼저 살던 A라는 사람에게서 받은 계약서에 기재된 B라는 주인이 제3자인 C에게 팔아버린 것이어서 실제 B와의 계약서가 필요 없는 것이었습니다.

알고보니 A도 이런 일들로 고민하다 아무것도 모르는 본인에게 전세를 놓고 가버린 것입니다.

이런 경우 전세금은 어디서 되받아 나갈수 있을까요. <金선숙·부산東萊구 錦糸洞48의6 금탑연립 A동102>

【답】귀하는 위부동산이 타인명의로 이전되기전에 집주인과 정식으로 임대차계약을 체결하고 주민등록을 옮기지 않았기 때문에 현재 집주인에게 대항할 요건이 없습니다.

귀하의 전대인은 이 집에 살면서 위와 같은 복잡한 관계때문에 결국에는 전세금을 못받게 될 것을 예견하고 이러한 사실을 전혀 모르는 제3자를 물색하여 이런 사실을 속이고 2백만원을 편취한 것으로 판단되고 이에 대한 피해자가 귀하인 것 같습니다. 따라서 이때는 사기죄가 성립됩니다.

本名·假名 법률상 차이

【문】본명과 가명의 사용이 법률상 어떤 차이점이 있으며 만약 본명을 써야 할곳에 가명을 썼다면 형법상 어떤 제재를 받게되는지요.

<金영석·부산 東萊구 福泉洞>

【답】결과에 따라 엄청난 차이가 납니다.

예를 들면 군대에 가지 않기 위해 국민병신고시 가명을 사용하게 되면 병역법위반죄가 될 것이고 타인으로부터 돈을 빌면서 갚지않을 목적으로 가명을 쓰게되면 사기죄가 됩니다. 또 남자와 여자가 처음 만났을 때 상대방을 잘 모르기 때문에 경계하기 위해 썼다면 죄가 되지 않습니다.

집 管理人에 傳貰金취

【문】친척이 관리하고 있는 집을 전세 1백60만원에 입주,6개월동안 지냈는데 집주인이 나타나 전세금을 받은 사실이 없으니 월세를 내라고 합니다. 현재 관리인에게는 전세금을 받을 길이 없습니다. 이런 경우 집주인에게는 책임이 없는 것 일까요. <朴동수·부산 釜山鎮구 凡川洞918 12동6반>

【답】우선 귀하는 이 집의 관리인이 집주인으로 부터 전세를 놓으라는 위임을 받았음을 입증해야 합니다.

입증을 하지못한다면 집주인에게 전세금반환을 요구할 수 없고 관리인에게 청구해야 합니다.

그리고 관리인은 집주인으로부터 전세위임을 받지 않고도 자기 마음대로 귀하에게 전세를 놓고 그 전세금을 받아 사용했다면 형법상 사기죄가 됩니다.

<盧武鉉변호사>